

(v medzipriestore medzi navrhovanou novostavbou bytového domu a ul. Nad lúčkami); 12 p.m sa navrhuje s kolmým radením a 2 p.m. s pozdĺžnym radením. Dopravné napojenie sa navrhuje vjazdom o š. 5,0 m z ul. Nad lúčkami s pozdĺžnym sklonom 12%.

Vjazd k parkovacím státiam je v tesnom dotyku s križovatkou Nad lúčkami a Ferdiša Kostku; pred jeho vybudovaním sa vyžaduje preložka existujúceho prechodu pre peších s vybudovaním bezbariérových úprav a preložka dopravného značenia.

Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v ul. Nad lúčkami, navrhovanými prípojkami vody, kanalizácie a NN; kanalizácia sa navrhuje ako delená. Dažďové vody zo striech a dažďové vody z parkovacích plôch a dopravnej plochy po prečistení v ORL, budú odvádzané do retenčného a vsakovacieho poľa tvoreného blokmi. Zásobovanie pitnou aj požiarou vodou bude zabezpečené spoločnou prípojkou; požiadavka požiarnej vody bude zabezpečená z jedného podzemného PH. Zásobovanie objektu teplou vodou – centrálné vo výmenníkovej stanici; ďalej navrhuje sa horúcovodná prípojka s napojením na existujúci horúcovod v dolnej, východnej časti záujmového územia.

Objektová skladba:

SO 1 Bytový dom

SO 2 Prípojky inžinierskych sietí

SO 2.1 Prípojka pitnej vody

SO 2.2 Prípojka splaškovej kanalizácie a areálová dažďová kanalizácia

SO 2.3 Silnoprávdová prípojka NN

SO 2.4 Slaboprávdová prípojka UPC

SO 2.5 Horúcovodná prípojka

SO 3 Spevnené plochy a statická doprava

SO 4 Terénne a sadové úpravy

SO 5 Oplotenie a oporné múry

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v DUR) :

- plocha pozemku: 1031 m²
- zastavaná plocha: 191 m²
- spevnené plochy a oporné múry: 405 m²
- plochy zelene (rastlý terén): 420 m²
- podlažná plocha: 611 m²

: intenzita využitia územia : IZP: 0,19; IPP: 0,59; KZ: 0,41

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xx a xxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, reguláciu funkčného využitia plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xx)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (parc. č. xxxxxxxx)

Funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace na bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia –

v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčnej plochy:

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód regulácie C**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 – 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámky:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koefficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Z hľadiska navrhovanej funkcie, bytové domy do 4 nadzemných podlaží a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP: 0,19; IPP: 0,59; KZ: 0,41) stavba rešpektuje Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, stanovené limity využitia územia k priestorovému usporiadaniu – bytový dom, rozvoľnená zástavba, viažuce sa ku kódu regulácie C (IZP_{max.}: 0,30 , IPP_{max.} : 0,60, KZ_{min.} : 0,25).

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Bytový dom“, Bratislava – Karlova Ves, Nad lúčkami
na pozemkoch parc.č.	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves, vrátane dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru aj v pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Karlova Ves
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Nad lúčkami

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska architektonicko – urbanistického riešenia:

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame spevnené plochy, vrátane parkovacích plôch riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami),
- pre zlepšenie mikroklimy a citlivejšie zakomponovanie zámeru do územia požadujeme pri riešení parkovacej plochy, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte min. 1 strom na 4 parkovacie miesta,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav; navrhované oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- vhodnosť navrhovaného odvádzania dažďových vôd do vsaku požadujeme overiť inžiniersko-geologickým a hydro-geologickým posúdením vhodnosti záujmového územia,
- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,

z hľadiska dopravného vybavenia:

- bez pripomienok

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Záujmovými pozemkami je v zmysle ÚPN vedené trasovanie rozvodov CTZ, vrátane ochranného pásma.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci

vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Príloha: Koordinačná situácia; Pozdĺžny rez A-A, komunikácia na parkovisku; Pohľad južný;
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy
Magistrát – ODI, OSRMT, OUIIC - archív